



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

NORMA 48^a.- NUCLI HISTÒRIC TRADICIONAL SÒL URBÀ SECTOR I NUCLIS HISTÒRICS

1. Àmbit

La zona de nucli històric tradicional esta constituïda per les àrees expressament grafiades amb esta identificació en els plans de qualificació del sòl del pla.

2. Configuració de la zona

La zona de nucli històric es configura per la integració del sistema d'ordenació per alineació de carrer, la tipologia edificatòria de poma compacta i l'ús global residencial.

3. Usos detallats

a) Ús dominant:

Residencial: unitari i múltiple.

b) Usos compatibles:

- Terciari: comercial, oficines, aparcament, hotelier, hostaler amb prohibició: de discoteques, sales de festes, pubs i bars amb ambient musical.

- Dotacional: esportiu, assistencial, administratiu, educatiu-cultural.

- Infraestructures: centres de transformació, telefonia, dipòsit (no elevats).

c) Usos incompatibles:

- Magatzems: indústries i tallers artesanals.

d) Limitacions a les activitats.

L'ús d'altres activitats diferents de les enunciades es reduirà a aquelles que siguen compatibles amb la funció de residència per no produir incomoditats, no alterar les condicions normals de salubritat i higiene, del medi ambient, no ocasionar danys a la riquesa pública o privada, no implicar riscos greus per a les persones o els béns i no alterar l'equilibri de l'estructura o infraestructura urbana del casc.

Sense perjudi de l'aplicació de la Llei de la Generalitat Valenciana 3/1.989, de 2 de maig, d'Activitats Qualificades i Decret 54/1.990 de 26 de març del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'aprova el Nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

perilloses, totes les activitats no residencials que es desenrotllen dins del nucli urbà estaran sotmeses a les limitacions següents:

a) El nivell sonor en l'ambient exterior màxim mesurat amb ponderació normalitzada A del sonòmetre a la distància de deu metres dels seus límits o en qualsevol punt de les peces no sobrepassarà els decibels dB (A) que s'indiquen a continuació:

	<u>de 8 a 22 hores</u>	<u>de 22 a 8 hores</u>
Residencial	45	35
Terciari	50	40
Magatzems i indústries	55	40

El nivell sonor en l'ambient interior no superarà els nivells establerts en la taula 2 de l'annex II de la Llei 7/2002, de 3 de desembre de la Generalitat Valenciana contra la contaminació acústica.

b) No produïsquen vibracions molestes, ni fums ni males olors.

c) Potència màxima instal·lada de 10 CV.

4. Paràmetres urbanístics

a) Relatives a la illa i al vial:

Alineació de vials: són les que vénen definits en els plans d'alineacions i coincidents amb les existents.

Rasants: són les que vénen definides en plans i coincidixen amb les existents.

b) Relatives a la parcel·la:

Parcel·la mínima edificable:

Superfície parcel·la mínima 80 m².

Longitud mínima de fatxada 5,5 m.

Fons mínim 10 m.

Diàmetre mínim del cercle inscrit 4 m.



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

Queden vaig excloure dos del compliment d'estes condicions aquelles parcel·les que encara incomplint-les complisquen amb allò que s'ha estipulat en la Norma 24 apartat 2.

c) Relatives al volum i forma:

Nombre màxim de plantes: III

Altura màxima reguladora: 9 m.

Àtics: permesos amb reculada mínim

Semisoterranis i soterranis: permesos

Cossos volats: Les volades a via pública seran en proporció a l'ample del carrer. Els vols autoritzats per a balcons seran els que es marquen en el quadro següent:

Ample carrer Balcó

Menys de 6 m. 0,4

De 6 m. d'ara en avant 0,6

No es permeten miradors o cossos volats tancats.

En qualsevol cas hauran de quedar reficats 20 cm. del rastell amb altura mínima respecte de la rasant de la vorera de 3 i de 3,5 m. en l'àrea d'eixamplament.

Per a ixents en planta baixa en la composició de les portades d'ingrés a les finques sempre que es construísca amb pedra de carreu, o materials nobles, l'Ajuntament podrà permetre la invasió de la via pública com a elements ixents.

Els ixents màxims que es permetran seran el 5% de l'ample de les voreres sense sobrepassar d'un màxim de 25 cm. Per a les portades d'establiments l'ixent màxim serà de 3%.

En marquesines, quan la seua construcció s'autoritze per l'Ajuntament, el vol màxim serà el mateix de l'ixent d'estants de miradors o balcons permesa per al carrer que es tracta, i com a màxim l'amplària de la vorera. En els carrers a partir d'un ample de 8 m. es podrà arribar a una altura lliure mínim de 2,50 m. sobre la rasant en el punt més alt de la vorera.



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

Allotjament davall coberta: Es permet la utilització dels allotjaments davall coberta com a traster, i no com a peces habitables.

d) Altres característiques relatives a la condició de nucli històric tradicional.

A) Generals

1) En el nucli històric tradicional, constituïx element de protecció i conservació l'esquema d'alineacions amb la seua estretor i entrecreuades carrers.

2) En el nucli històric tradicional, constituïx element de protecció la tipologia de l'edificació tradicional i els materials empleats, podent emprar-se uns altres de nous, sempre que s'adapten i s'integren en esta tipologia.

B) Elements de protecció nucli històric tradicional

1ª.- Queden prohibits les volades en fatxades en forma de cossos volats, permetent-se únicament balcons amb barana tradicional. En este últim cas el seu desenrotllament en planta no podrà ser superior a ½ de la longitud de fatxada.

2ª.- Es distingirà clarament en la composició de la fatxada 3 nivells corresponents a la planta baixa, planta pis i planta segona, podent construir-se només una sense mitgera al descobert.

3ª.- Es prohibixen els buits en disposició apaïxada excepte quan siguen en la 3a planta i la seua dimensió màxima siga igual o menor que l'ample dels buits oberts en fatxada. No tindran consideració, a este efecte, de buits oberts a fatxada aquells buits iguals o menors de 60 cm. en una qualsevol de les seues dimensions (lucernaris, buits de ventilació, etc.)

4ª.- Els buits en planta baixa que porten reixa, esta serà adoptada els models tradicionals.

5ª.- La rematada de l'edifici correspondrà a cornisa tradicional dins de l'arquitectura valenciana i teula corba, fins a almenys la primera crugia.

6ª.- Es permeten els canals d'arreplega d'aigües vistos.

7ª.- La volada màxima serà l'indicat en l'apartat anterior.

8ª.- Queden els xapats, entaulellats i revestiments ceràmics prohibits en fatxada amb la sola excepció del sòcol general de la casa fins una altura de 1,10 m., els ampits de finestres, els



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

muntants i llindars de portes i finestres, l'enmarcament de buits i l'assenyalament de forjats.

9^a.- Els elements de fusteria, manyeria, molduracions continuaran les normes tradicionals en la zona.

10^a.- L'altura de l'edifici es mesurarà segons la seua fatxada principal.

11^a.- Esta altura màxima únicament es podrà sobrepassar per:

-Una barana fins a un màxim de 1,30 m.

-Per l'altura necessària per a donar pendent a la coberta de teula.



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

NORMA 49a.- EIXAMPLAMENT

1. Àmbit

La zona d'eixamplament esta constituïda per l'àrea expressament grafiada amb esta identificació en els plànols de qualificació del sòl del pla General d'Ordenació Urbana.

2. Configuració de la zona

La zona d'eixamplament es configura per la integració del sistema d'ordenació per alineació de carrer, la tipologia edificatòria d'illa tancada i l'ús global residencial.

3. Usos detallats

a) Ús dominant:

Residencial: unitari i múltiple.

b) Usos compatibles:

- Terciari: comercial, oficines, aparcament, hostaler, hotelier amb prohibició de discoteques, sales de festes, pubs i bars amb ambient musical.
- Dotacional: esportiu, assistencial, administratiu, educatiu-cultural.
- Tallers artesanals: de conformitat amb les categories establertes en la Norma 27 per a ús industrial, s'adaptaran a les de 1a categoria en les quatre primeres situacions.
- Infraestructures: centres de transformació, telefonia, dipòsit (no elevats).

c) Usos incompatibles:

- Magatzems: indústries en 2a i 3a categoria.

d) Activitats industrials i residencials. Limitacions.

L'ús d'altres activitats diferents de les enunciades es reduirà a aquelles que siguen compatibles amb la funció de residència per no produir incomoditats, no alterar les condicions normals de salubritat i higiene, del medi ambient, no ocasionar danys a la riquesa pública o privada, no implicar riscos greus per a les persones o els béns i no alterar l'equilibri de l'estructura o infraestructura urbana del casc.



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

Sense perjuí de l'aplicació de la Llei de la Generalitat Valenciana 3/1.989, de 2 de maig, d'Activitats Qualificades i decret 54/1.990 de 26 de març del Consell de la Generalitat Valenciana, pel qual s'aprova el Nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses, totes les activitats no residencials que es desenvolupen dins del nucli urbà estaran sotmeses a les limitacions següents:

- a) El nivell sonor en l'ambient exterior màxim mesurat amb ponderació normalitzada A del sonòmetre a la distància de deu metres dels seus límits o en qualsevol punt de les peces no sobrepassarà els decibels dB (A) que s'indiquen a continuació:

	<u>de 8 a 22 hores</u>	<u>de 22 a 8 hores</u>
Residencial	55	45
Terciari	60	50
Magatzems i indústries	65	50

El nivell sonor en l'ambient interior no superarà els nivells establerts en la taula 2 de l'annex II de la Llei 7/2002, de 3 de desembre de la Generalitat Valenciana contra la contaminació acústica.

- b) No produïsquen vibracions molestes, ni fums ni males olors.
c) Potència màxima instal·lada de 30 CV.

4. Paràmetres urbanístics

- a) Relatives a l'illa i al vial:

Alineació de vials: són les que vénen definits en els plans d'alineacions
Rasants: són les que vénen definides en plans.

- b) Relatives a la parcel·la:

Parcel·la mínima edificable:

Superfície parcel·la mínima	80 m ² .
Longitud mínima de façana	5,5 m.
Fons mínim	10 m.
Diàmetre mínim del cercle inscrit	4 m.

Queden excloses del compliment d'estes condicions aquelles parcel·les que encara incomplint-les complisquen amb allò que s'ha estipulat en la Norma 24 apartat 2.



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

c) Relatives a la profunditat:

Profunditat edificable: la profunditat màxima edificable en III altures serà de 20 m., podent la resta edificar-se en I planta.

d) Relatives al volum i forma:

Nombre màxim de plantes: III
Altura màxima regulada: 9 m.
Àtics: permesos amb reculada mínim 3 m.
Semisótans i soterranis: permesos
Cossos volats: Les volades a via pública seran en proporció a l'ample de la carrer. Els vols autoritzats per a balcons seran els que es marquen en el quadro següent:

<u>Ample carrer</u>	<u>Balcó</u>
Menys de 6 m.	0,4
De 6 m. en avant	0,6

No es permeten miradors o cossos volats tancats en tot el sòl urbà residencial, a excepció de l'àrea residencial entremitgeres eixamplament. En esta àrea el vol màxim serà de 70 cm. podent tancar només el 50% de la longitud de la façana.

Estes volades se separaran com a mínim 60 cm. de la mitgera i quedaran dins d'un pla vertical, que arrancant de l'eix de la mitgera, forme un angle de 45° amb la fatxada.

En qualsevol cas hauran de quedar reficats 20 cm. del rastell amb altura mínima respecte de la rasant de la vorera de 3,5 m.

Per a ixents en planta baixa en la composició de les portades d'ingrés a les finques sempre que es construísca amb pedra de cadiratge, o materials nobles, l'Ajuntament podrà permetre la invasió de la via pública com a elements ixents.

Els ixents màxims que es permetran seran el 5% de l'ample de les voreres sense sobrepassar d'un màxim de 25 cm. Per a les portades d'establiments l'ixent màxim serà de 3%.

En marquesines, quan la seua construcció s'autoritze per l'Ajuntament, el vol màxim serà el mateix de l'ixent d'estants de miradors o balcons permesa per al carrer de què es tracta, i com a màxim l'amplària de la vorera. En els carrers a partir d'un ample de 8 m. es podrà arribar a una altura lliure mínim de 2,50 m. sobre la rasant en el punt més alt de la vorera.

En tot cas a la petició de llicència s'acompanyarà projecte tècnic en què s'especificarà fil per randa els antecedents necessaris que donen una idea completa de l'obra.



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

e) Patis:

S'entendrà per pati de parcel·la, la superfície no edificada, situada dins de la zona edificable i destinada a permetre la ventilació i il·luminació de les dependències de l'edifici, les dimensions de la qual atendran al que disposa el Decret de la Generalitat Valenciana sobre normes d'habitabilitat i disseny en l'àmbit de la Comunitat Valenciana.

En l'àrea residencial entremetgeres eixamplament, els patis de llums mínims tindran les dimensions següents:

NÚM. de plantes que <u>ventilen al pati</u>	Costat mínim <u>(m)</u>	Superfície mínima <u>(m²)</u>
1 a 3	3	9

El diàmetre del pati considerat anteriorment s'entendrà lliure, és a dir, que no podrà envair-se en cap moment amb balcons, galeries, ixents, etc.

Els patis mitgers mancomunats, reuniran les condicions que s'exigeixen per als patis a què es refereixen els epígrafs anteriors. La seua autorització requerirà que la servitud sobre el solar confrontant conste en escriptura pública inscrita en el Registre de la Propietat.

En els projectes d'ampliació de plantes en edificis ja existents, s'exigiran el compliment d'una de les condicions següents:

- Que la superfície dels patis de l'edifici que es pretén ampliar s'adapte a la que correspon, segons estes Normes a l'altura total de l'edifici.
- Si els patis de l'edifici que es vol ampliar no compleixen el darrerament exposat, no farà falta modificar-los en les plantes existents, però no obstant en què s'amplien, s'exigirà que la seua superfície siga almenys un 20% major que la que correspon d'acord amb l'altura total de l'edifici i en les condicions que permeten estes Ordenances.
- En els casos especials en què l'ampliació de l'edifici com a continuació de l'estructura actual, no permeta l'ampliació del pati de nova obra, l'Ajuntament podrà eximir d'esta obligació en consideració a les dependències o servicis a què es destine el pati.

En qualsevol cas hauran de complir la normativa de disseny de la Generalitat.

Els patis oberts per un o dos dels seus costats o els de fatxada, no es consideren com a patis afectats per allò que s'ha indicat en este article anterior, per la qual cosa seran lliures en forma i superfície estant obligat únicament que la seua dimensió mínima de costat siga de 3 metres.

No tindran consideració de pati obert a fatxada aquelles reculades la profunditat dels quals no siga superior a 1,50 m. i sempre que en els plans laterals no òbriguen buits. Es permetran



AJUNTAMENT DE GUARDAMAR DE LA SAFOR

CARRER MOLÍ 10, 46711 (VALÈNCIA) TLF 962818851, FAX 962803117

sempre que no deixen parets mitgeres al descobert i hauran de tindre el tractament estètic i d'acord amb l'edifici adequat.

En la coberta situada en l'interior dels patis d'illa no és obligatòria l'existència de patis de llums. L'altura màxima que podrà tindre el carener de coberta serà de 3,50 m.

Tots els patis podran cobrir-se amb claraboies en la seua part superior sempre que es deixe un espai perifèric lliure, sense tancament de cap classe entre la part superior de les parets del pati i la claraboia, la superfície de la qual siga almenys igual a la superfície del pati.

Els buits de llum i ventilació recaients a terrasses o solanes cobertes i obertes per la seua fatxada, es consideren com a llums directes a tots els efectes, sense limitació alguna de distància a la fatxada.

Podran establir-se xemeneies de ventilació per a ventilar exclusivament els banys, armaris, excusats o W.C. per un conducte rectangular o trapezoïdal, en el que puga inscriure's un cercle de 70 cm. de diàmetre, enregistrable en tota la seua extensió, elevat 1,50 m. sobre el terrat i 1 m. sobre la coberta, i comunicat, per la seua banda inferior, amb l'exterior, amb canonada suficient a fi d'assegurar el tir. També es permetrà l'ocupació de ventilacions forçades.

4. Altres condicions

Dotació d'aparcaments: la dotació mínima d'aparcaments serà l'establerta en l'article 10.1 de l'Annex al Reglament de Planejament de la Comunitat Valenciana. Només serà exigible una dotació d'aparcament a partir de superfície de parcel·la superior a 120 m². i a partir d'un ample mínim de fatxada de 8 m.